

**SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DAN
KEPASTIAN HUKUMNYA MENURUT PP NO 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH¹**

Oleh: Gratia S. W. Simbawa²

Dosen Pembimbing:

Dr. Cornelis Dj. Massie, S.H., M.H.;

Alfreds J. Rondonuwu, S.H., M.H.

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana fungsi sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan bagaimana kepastian hukum sertipikat tanah sebagai alat bukti bagi pemiliknya. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang diperoleh dari kegiatan pendaftaran tanah dan merupakan alat pembuktian kepemilikan suatu tanah. Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah, dalam hal ini, pemilik hak atas tanah dapat membuktikan bahwa itu miliknya dengan menunjukkan sertipikat hak atas tanahnya, karena dalam sertipikat tersebut dapat kita lihat, siapa pemiliknya dan berapa luasnya. Dengan demikian sertipikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pemiliknya, dimana hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. 2. Kepastian hukum menjadi salah satu ukuran penting dalam Negara yang menganut Negara hukum. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kata kunci: Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.³

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 september 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan tonggak utama lahirnya ketentuan pertanahan di Indonesia, yang mengatur berbagai macam hak atas tanah.⁴

Salah satu tujuan pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 ayat (1), (2) menyebutkan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pada pasal 19 ayat (1) dan (2) ini, memberi arti bahwa untuk menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan pemerintah harus mengadakan pendaftaran tanah, kemudian setelah tanahnya didaftarkan maka diberikan surat tanda bukti hak atas tanah kepada bersangkutan sebagai alat pembuktian yang kuat.

³ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia (Seri Hukum Agraria I)*, Alumni, Bandung, 1978, hlm. 11.

⁴ digilib.unila.ac.id/21321/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf diakses pada tanggal 22 Agustus 2017, pukul 13.07 Wita.

⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, *Op.Cit.*, hlm. 87.

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101272

Mengingat pasal 19 ayat (1) UUPA maka pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia yang lebih rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 8 juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. PP No. 24 tahun 1997 ini baru mulai berlaku tanggal 8 oktober 1997.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia merupakan program pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian mengenai hak atas tanah.⁶ Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 memberikan pengertian tentang pendaftaran tanah yaitu:⁷

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Kepastian hukum data kepemilikan tanah dapat dicapai apabila telah dilakukan Pendaftaran Tanah, karena tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah baik kepastian mengenai subjeknya (yaitu apa haknya, siapa pemiliknya, ada/tidak beban diatasnya), dan kepastian mengenai obyeknya yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya.⁸

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan juga harus dibarengi dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis dan jelas. Kemudian setelah tanah didaftarkan maka akan diterbitkan sertifikat oleh kantor pertanahan setempat dan berlaku

sebagai alat bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu.⁹

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan pasal 32 ayat (2) menyebutkan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Makna dari pernyataan di atas bahwa kekuatan pembuktian dari sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak tampak dirasakan arti praktisnya.¹⁰ Orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama seseorang atau badan hukum, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat dia tidak menuntut atau mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan hak atas tanah dan penerbitan sertifikat.¹¹

Mendukung hal di atas diperlukan peran masyarakat dalam segi hukum. Warga negara yang baik adalah warga Negara taat akan hukum yang berlaku. Hal tersebut dikarenakan kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum. Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam sebuah karya tulis yang berbentuk skripsi dengan judul: **“Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Kepastian Hukumnya Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**.

⁶ Dyara Radhite Oryza Fea, *Op.Cit.*, hlm. 90.

⁷ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸ S. Chandra, *Sertifikat Kepimilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm. 1.

⁹ http://www.academia.edu/2922271/PERLINDUNGAN_HUKUM_TERHADAP_PEMEGANG_HAK_ATAS_TANAH. Diakses pada tanggal 22 Agustus 2017 pada pukul 20.16 Wita.

¹⁰ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan : Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: Laksbang Justitia), hlm. 38.

¹¹ Dyara Radhite Oryza Fea, *Op.Cit.*, hlm. 142.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana fungsi sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum sertifikat tanah sebagai alat bukti bagi pemiliknya?

C. Metode Penelitian

Metode yang penulis gunakan dalam penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan dimana penulis menggunakan bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku, literatur-literatur dan produk-produk hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai data dasar yang kemudian dianalisa dan disusun secara sistematis untuk memperoleh data yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

PEMBAHASAN

A. Fungsi Sertifikat Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.

Keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa pendaftaran tanah meliputi beberapa rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.¹² Maka dapat dikatakan apabila suatu hak atas tanah telah didaftarkan maka tanah tersebut mempunyai sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sertifikat hak atas tanah mempunyai arti penting yang menandakan bahwa hak atas tanah bersangkutan telah didaftarkan dibuktikan dengan adanya (diterbitkannya) sertifikat oleh instansi yang berwenang.¹³

Adapun sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam pasal 19 UUPA jika memenuhi kriteria-kriteria tertentu. Adapun kriteria-kriteria tersebut yaitu:¹⁴

1. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;
2. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.

Jika kita merujuk pada Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa:

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penjelasan dalam ketentuan pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di atas menekankan bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.

Ada dua macam sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- a. sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat kuat.
- b. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) secara tegas menetapkan bahwa produk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan:¹⁵

- a. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA
Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- b. Pasal 23 UUPA

¹² Andy Hartanto, *Op.Cit.*, hlm.103.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2007, Hlm . 223.

¹⁵ Urip Santoso, *Op.,Cit*, hlm. 272.

Pendaftaran hak milik, peralihan, pembebanannya dengan hak-hak yang lain dan hapusnya Hak Milik merupakan alat pembuktian yang kuat.

c. Pasal 32 UUPA

Pendaftaran Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan Hak Guna Usaha merupakan alat pembuktian yang kuat.

d. Pasal 38 UUPA

Pendaftaran Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan Hak Guna Bangunan merupakan alat pembuktian yang kuat.

UUPA tidak menyebutkan secara tersurat nama tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Nama tanda bukti hak tersebut menurut PP No. 10 tahun 1961 jo PP No. 24 tahun 1997, adalah sertipikat.¹⁶

Demikian pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang /pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan.¹⁷ Identitas tanah merupakan suatu hal yang penting karena berfungsi agar setiap tanah mempunyai kepribadian sendiri, sehingga setiap bidang tanah dapat dikenal dan dibedakan dengan bidang tanah lainnya. Semua identitas tanah ini dapat dijumpai pada sertipikat yang diterbitkan atas tanah tersebut.¹⁸

Sehubungan dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Boedi Harsono menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.¹⁹ Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis

yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.²⁰

Meski sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.²¹

B. Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Sebagai Alat Bukti Bagi Pemiliknya

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.²²

Di dalam UU No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut UUPA di dalam pasal 19 ayat (1) disebutkan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah

¹⁶ *Ibid*, hlm. 273.

¹⁷ Beni Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Mediatama Saptakarya, Jakarta, 1997, hlm. 5.

¹⁸ Marihot Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2005, hlm. 161.

¹⁹ Boedi Harsono I, *Op.Cit.*, hlm. 480.

²⁰ *Ibid*.

²¹ Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta, hlm. 46.

²² Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 57.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hal itu tidak lain untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah yang dilakukan agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*Recht Kadaster*" yaitu dalam arti suatu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum juga merupakan alat pembuktian yang kuat.²³

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran ini diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Pendaftaran tanah dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sekarang dinamakan Kementerian Agraria dan Penataan ruang.²⁴ Sebagai institusi yang berwenang BPN harus bertanggung jawab atas penerbitan surat-surat hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang karena BPN adalah lembaga yang mengesahkan sertifikat itu, hal ini untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanahnya tidak salah dipergunakan.²⁵

Jaminan kepastian hak dan perlindungan hukum yang dimaksud adalah untuk memberikan ketentraman kepada masyarakat guna memantapkan setiap kegiatan pembangunan. Kepastian hukum dibidang pertanahan meliputi 2 (dua) hal, yaitu:²⁶

1. kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah, baik perorangan atau badan hukum
2. kepastian mengenai letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Sebagai tanda jaminan hukum yang diberikan oleh pemerintah atas tanah, maka Pemerintah memberikan surat tanda bukti hak atas sebidang tanah. Surat Tanda Bukti Hak ini dinamakan Sertipikat dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, artinya bahwa

keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim, sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.²⁷

Untuk diketahui bahwa sesuai dengan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah harus berpedoman pada aturan yang sudah ada baik dalam UUPA maupun peraturan perundang-undangan yang lain. UUPA menggariskan bahwa adanya kepastian hukum bagi para pemegang hak bilamana haknya telah dilakukan pendaftaran.²⁸

Pendaftaran tanah dalam hukum tanah nasional baik dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negative yang mengandung unsur positif, dalam hal ini pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁹ Terkait pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register.³⁰

Sistem publikasi yang digunakan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sistem

²³ Nurus Zaman, *Op. Cit.*, hlm. 161.

²⁴ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, hlm. 126.

²⁵ Nurus Zaman, *Loc. Cit.*,

²⁶ H. Ali Achmad Chomzah, *Loc. Cit.*, hlm. 126.

²⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004, hlm. 58.

²⁸ Nurus Zaman, *Op. Cit.*, hlm. 162.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 263.

publikasi negatif yang mengandung unsur positif,³¹ sistem ini bukan negatif murni karena dinyatakan dalam UUPA pasal 19 Ayat (2) Huruf C, bahwa pendaftaran menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menunjukkan dalam UUPA dianut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini berarti sertifikat hak atas tanah adalah bukti yang kuat tetapi bukan sempurna, sehingga dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang sertifikat adalah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya yang berarti mengandung unsur positif.³²

Meskipun demikian keabsahan sertifikat hak atas tanah masih dapat digugat, sehingga sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³³ Sistem publikasi negatif yang murni tidak menggunakan sistem pendaftaran hak sedangkan sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sebagai surat tanda bukti.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang diperoleh dari kegiatan pendaftaran tanah dan merupakan alat pembuktian kepemilikan suatu tanah. Fungsi sertifikat hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah, dalam hal ini, pemilik hak atas tanah dapat membuktikan bahwa itu miliknya dengan menunjukkan sertipikat hak atas tanahnya, karena dalam sertipikat tersebut dapat kita lihat, siapa pemiliknya dan berapa luasnya. Dengan demikian sertipikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pemiliknya, dimana hakim

harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

2. Kepastian hukum menjadi salah satu ukuran penting dalam Negara yang menganut Negara hukum. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

B. Saran

1. Perlunya kesadaran dari masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya, agar supaya mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang nantinya sertifikat ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat terhadap pemilik tanah.
2. Sebaiknya Indonesia masih harus menggunakan sistem publikasi negatif cenderung positif karena melihat kondisi Negara Indonesia masih sesuai untuk digunakan, namun juga harus memperhatikan segi/aspek keamanannya (orang yang mendaftarkan tanah terlindungi oleh hukum), serta prosedurnya yang cepat dan sederhana serta terbuka bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia (Seri Hukum Agraria I)*, Alumni, Bandung, 1978.
- Bosu, Beni. *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Mediatama Saptakarya, Jakarta, 1997.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.

³¹ Dyara Radhite, *Op. Cit.*, hlm. 153.

³² *Ibid.*

³³

<http://download.portalgaruda.org/article.php?article=107642&val=1003> , pada tanggal 20 Januari 2018, pukul 20:37 Wita.

- Chomzah, H. Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II*, Jakarta :Prestasi Pustaka, 2002.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah & Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2016.
- Efendi, Bahtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Bandung, Alumni, 2005.
- H.Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2014.
- Hartanto, Andy. *Hukum Pertanahan (karakteristik Jual Beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya)*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.
- Harsono, Boedi . *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Hermit , Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Maju mundur, Bandung, 2009.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- M.Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004.
- Mertokusumo, I. Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika Universitas Terbuka, 1998.
- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan Pelaksananya dalam Praktik*, Mandar Maju, Jakarta, 1997.
- Murad, Rusmandi. *Administrasi Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 1997
- Perangin, Efendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung, P.T Alumni, 2006.
- S. Chandra, *Sertifikat Kepimilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Saleh, Wantjik . *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997.
- Siahaan, Marihot. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, P.T. Grafindo Persada, Jakarta, 2009.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah (Edisi Kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Umar Said Sugiharto, Suratman, Noorudha Muchsin., *Hukum Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang, 2015.
- Zaman, Nurus. *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Bandung: Refika Aditama, 2016.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

INTERNET

- http://eprints.undip.ac.id/15532/1/Erpinka_Ap_rini.pdf, pada tanggal 22 Agustus 2017, pukul 09.56 Wita.
- digilib.unila.ac.id/21321/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf diakses pada tanggal 22 Agustus 2017, pukul 13.07 Wita.
- http://www.academia.edu/2922271/PERLINDUNGAN_HUKUM_TERHADAP_PEMEGANG_HAK_ATAS_TANAH. pada tanggal 22 Agustus 2017 pada pukul 20.16 Wita.
- http://abstrak.ta.uns.ac.id/wisuda/upload/E0011013_bab2.pdf pada tanggal 27 Agustus pukul 16.07 Wita.
- <http://pankga.blogspot.co.id/2012/05/fungsi-sertifikat-hak-atas-tanah.html> pada tanggal 10 februari 2018, pukul. 11:43 Wita.
- <http://erepo.unud.ac.id/18006/3/1203005110-3-BAB%20II.pdf> pada tanggal 10 februari 2018 pukul 13:48 Wita.

<http://eprints.unm.ac.id/4310/1/Tika%20Nurjana.pdf> diakses pada tanggal 22 Februari 2018, pukul 19.21 Wita.

<http://download.portalgaruda.org/article.php?article=107642&val=1003>, pada tanggal 20 Januari 2018, pukul 20:37 Wita.

<https://omtanah.com/2013/09/23/pertanyaan-masalah-pertanahan-sertifikat-atau-sertipikat/> diakses pada tanggal 14 April 2018, pukul 17.01 Wita.